

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Krasňanský

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 45721/14-150429

Ing. arch. Brezníková /kl. 218

28.05. 2014

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Krasňanský
investičný zámer:	„Rodinný dom Hrušovská“, parc. č. 1712/1, k. ú. Ružinov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	26.03. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Mgr. art. René Kosman, autorizovaný architekt, reg. č. 1938 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11./2013
doložené doklady:	kópia: Rodinný dom Hrušovská - stanovisko k dokumentácii na stavebné povolenie/MČ Bratislava – Ružinov, list č. ÚP/CS 12306/2014/2/ÚP2 zo dňa 26.02. 2014

Predložená dokumentácia rieši novostavbu samostatne stojaceho dvojpodlažného, nepodpivničeného rodinného domu s 3-mi bytovými jednotkami. Pozemok stavby je situovaný v severnej časti Hrušovskej ulice - v lokalite vymedzenou hranicou k. ú. Ružinov/k. ú. Vračuňa a diaľnicou D1. Situovanie objektu nadväzuje na danú parceláciu a urbanistickú štruktúru pôvodnej zástavby, okolie je z väčšej časti zastavané rodinnými domami a záhradnými chatkami.

Pôdorys objektu je tvorený dvoma celkami (10,9 m x 7,7 m) s posunmi hmôt - 1. celok = dvojúrovňový 5-izbový byt (úžitková pl.: 136 m²), 2. celok = 1.NP/byt A: 3-izbový (úžitková pl.: 65,55 m²), 2.NP/byt B: 3-izbový (úžitková pl.: 65,29 m²). Celková konštrukčná výška objektu je od úrovne 1.NP po H.H. rímasy strechy +6,118 m. Rodinný dom je navrhnutý ako jeden samostatný dilatačný celok, prekrytý plochou strechou.

Pre potreby statickej dopravy sa na pozemku stavby rieši 7 parkovacích miest, dopravné prístupných z príľahlej Hrušovskej ulice (5 PM) a z prístupovej komunikácie pod estakádou diaľnice (2PM).

Súčasťou dokumentácie je napojenie objektu na sieť technickej infraštruktúry. Vodovod je vedený v komunikácii pred objektom, zásobenie vodou je prevedené novonavrhanou vodovodnou prípojkou d32 s novou vodomernou šachtou osadenou za oplotením na pozemku. Verejná kanalizácia v danej lokalite nie je vybudovaná, splaškové vody z oboch častí rodinného domu budú odkanalizované prípojkou DN160 s napojením do novej akumuláčnej žumpy. Dažďové vody zo strechy objektu budú zvedené do vsakovacieho systému. Ako zdroj tepla budú slúžiť elektrické sáľavé doskové vykurovacie telesá umiestnené v jednotlivých priestoroch na stenách.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha pozemku je 538,00 m², zastavaná plocha 157,50 m², celková podlažná plocha je 315,00 m², spevnené plochy 105,62 m² a zeleň na rastlome teréne 274,88 m².

Laurinská 7, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok **parc. č. 1712/1** v katastrálnom území Ružinov, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe), t.z. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

Pozemok parc. č. 1712/1 je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: málopodlažná zástavba obytného územia, **kód regulácie D**.

Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180 - 240 m ²	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia (*index podlažných plôch/IPP*, *index zastavaných plôch/IZP* a *koeficient zelene/KZ*) ovplyvnené predmetným investičným zámerom, vzťahujúce sa na riešený pozemok, dosahujú nasledovné hodnoty: IZP = 0,29; IPP = 0,59; KZ = 0,51. Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Rodinný dom Hrušovská“
na parcele číslo:	1712/1
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Hrušovská ulica, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu

teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

Z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

Z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Časť dokumentácie („Architektúra“, „Spevnené plochy“) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ORM archív